

Avv. Paola DURSI
Via San Domenico nn. 7/9
87054 – ROGLIANO (CS)
pec: avv.paoladursi@pec.giuffre.it

**TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE PRIMA CIVILE
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARI
R.E.I. n. 149/2017
Giudice dell'Esecuzione D.ssa A Gioia
Professionista Delegato avv. Paola Dursi**

**AVVISO VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI CON MODALITÀ
TELEMATICA “SINCRONA MISTA”**

Il professionista delegato, Avv. Paola Dursi,

Visti:

- l'art.490 c.p.c.,
- il provvedimento di nomina agli atti e l'ordinanza di delega di modifica delle condizioni di vendita alla luce del disposto attualmente in vigore dell'art. 569 c.4 c.p.c. applicabile ai sensi dell'art. 4 c.5 d.l. 59/2016, conv in Legge n|. 119/2016,
- il provvedimento del 20/11/2023 che autorizza nuove aste;
- il provvedimento di proroga termini del 16/01/2025
- gli artt. 567, 569 e 591c.p.c.;

AVVISA

che giorno **19/05/2025, ORE 11,15** dinanzi a se stesso, presso la **sala d'aste n. 1, messa a disposizione nell'edificio che ospita gli Uffici del Giudice di Pace di Cosenza, in Via Antonio Guarasci — Cosenza**, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica con il modello della c.d. vendita “sincrona mista” dei beni immobili di seguito descritti, con contestuale deliberazione sulle offerte ed eventuale gara fra gli offerenti ai sensi del disposto degli artt. 573c.p.c. e 22 D.M. Giustizia del 26/02/2015 n. 32.

CONCEDE

termine per la presentazione delle eventuali offerte d'acquisto, ex art . 571 cpc, secondo le modalità di seguito indicate, **sino alle ore 12,00 del giorno che precede quello fissato per la vendita**, ovvero qualora detto termine cada in un giorno festivo o di sabato, sino alle ore 12,00 del giorno immediatamente precedente.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (DUE LOTTI)

Sono posti in vendita due lotti, **attualmente occupati dal debitore esecutato**, così costituiti:

lotto n.1. una unità immobiliare urbana ad uso civile abitazione posta al piano secondo;

lotto n.2. una unità immobiliare urbana ad uso deposito posta al piano interrato;
entrambe le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato multipiano, realizzato con struttura intelaiata costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai in latero - cemento, destinato ad uso residenziale sito nel **Comune di Montalto Uffugo alla contrada Pianette al n.27/A – Condominio “Pianette”**

LOTTO N. 1 appartamento uso abitativo, posto al piano secondo è composto da cucina/soggiorno, n. 2 bagni, disimpegno, n.2 camere da letto, n. 2 balconi, confina per due lati con corte comune identificata dal sub 33, con altra u.i.u. identificata con il sub 34, con vano scala (b.c.n.c) sub. 31, salvo altri.

Risulta censito nel catasto fabbricati del sopradetto Comune al **foglio 5, particella 447, sub 12**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 83 m² e totale escluso aree scoperte 78 m², rendita 406, 71 €, via Pianette snc, piano 2, interno 8, scala U.

In Ditta per **diritti pari ad 1/1 di piena proprietà**

PREZZO A BASE D’ASTA – euro 35.270,17

Offerta minima – euro 26.452,63

Rilancio minimo euro 2.000,00;

LOTTO N. 2 locale deposito, posto al piano interrato, della superficie calpestabile di mq 14,61, confina con con terrapieno, con altra u.i.u. identificata con il sub 24, con corsello condominiale identificato dal sub 30, con altra u.i.u. identificata con il sub 26, salvo altri.

Risulta censito nel catasto fabbricati del sopradetto Comune al **foglio 5, particella 447, sub 25**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 m², superficie catastale totale 19 m², rendita 46,48 €, via Pianette snc, piano S1.

In Ditta per diritti pari ad 1/1 di piena proprietà

PREZZO A BASE D’ASTA - euro 4.810,64

Offerta minima – euro 3.607,98

Rilancio minimo euro 1.000,00.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata alle seguenti condizioni:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella consulenza redatta dall’esperto stimatore in atti (che deve intendersi qui integralmente trascritta e richiamata); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall’esperto stimatore in atti

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali

pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per nessun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere — ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni.

Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ (un quarto) rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento. Se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, le spese inerenti il trasferimento dell'immobile nonché il compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, D.M. n.227/2015, oltre il correlato rimborso forfettario delle spese generali e accessori di legge che il Professionista Delegato quantificherà all'aggiudicatario entro i termini imposti nell'ordinanza di vendita allegata al verbale d'udienza del 17 settembre 2019, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata insieme all'iban del c/c su cui effettuare il bonifico, unitamente al saldo del prezzo. Nel caso in cui alla fine dovessero risultare insufficienti, saranno oggetto di richiesta di integrazione da corrispondersi a cura dell'aggiudicatario entro 15 giorni a pena di decadenza dell'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzi di aggiudicazione.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni), saranno fornite dal professionista delegato

Il custode successivamente all'aggiudicazione, nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario salvo che questi non lo esenti, provvederà ad intimare il rilascio dell'immobile all'occupante.

Per tutto quanto non previsto dalla presente si applica quanto disposto nella richiamata ordinanza e dove occorra quanto disposto dalle norme di legge

DISCIPLINA DELLE VENDITE

La modalità di svolgimento delle aste è quella della “sincronia mista” ex art. 22 D.M- Giustizia n. 32/2015, per il tramite, quale gestore della vendita telematica, della Società Edicom Finance Srl, iscritta nel registro di cui agli artt. 3 e segg. del predetto D.M., col sito internet www.garavirtuale.it, PDG d’iscrizione n. 3 del 04/08/2017.

Le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all’incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in forma cartacea”).

Coloro che avranno formulato l’offerta o la domanda con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che avranno formulato l’offerta o la domanda su supporto analogico parteciperanno comparando dinanzi al Professionista Delegato.

L’udienza per l’apertura delle buste, l’esame delle offerte e l’eventuale gara fra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli “virtuali” collegati tramite la piattaforma del Gestore della vendita avrà luogo, presso la sala di aste indicata in questo avviso, ubicata al piano IV del Palazzo del Giudice di Pace di Cosenza sito nel predetto Comune alla via Antonio Guarasci, innanzi al sottoscritto Professionista Delegato che aprirà ed esaminerà tutte le offerte ricevute per la vendita sincrona mista nel giorno, nell’ora indicata nel presente avviso di vendita.

MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto 26 febbraio 2015 n. 32 artt12 e segg depositate secondo le indicazioni riportate nel manuale utente pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, a quanto stabilito nell’avviso di vendita ed a quanto previsto dalle disposizioni di legge.

In particolare chi intende partecipare alle vendite in forma telematica dovrà:

trasmettere/presentare offerta, ex art 12 comma 4 D.M Giustizia n. 32/2015, mediante apposita “casella di posta elettronica certificata per la vendita con modalità telematica” (PEC- ID), che potrà essere richiesta al Gestore della vendita telematica, direttamente tramite il sito www.garavirtuale.it, dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l’offerta .

Il Gestore, previa identificazione del richiedente, rilascerà le dovute credenziali.

La trasmissione, purchè avvenuta con richiesta di ricevuta completa di avvenuta consegna ex art 6 comma 4 del DPR 68/2005 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti di aver rilasciato le credenziali di accesso, sostituisce la firma elettronica avanzata dell’offerta.

In alternativa l’offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, potrà essere trasmessa ai sensi dell’art. 120 comma 5 del citato D.M. a mezzo casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”.

Ai sensi dell’art. 12 e 13 del D.M. Giustizia n. 32/2015 ogni offerente potrà validamente compilare l’offerta solo utilizzando il software web realizzato dal Ministero della Giustizia, in forma di documento informatico privo di elementi attivi ed in conformità alle specifiche tecniche di cui all’art 26 del presente Decreto. Il software è messo a disposizione degli interessati da parte del

gestore della vendita telematica, fornisce in via automatica i dati di cui al comma 1, lettera b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'art 13 comma 4, e fruibile sul Portale delle vendite pubbliche che si può raggiungere alternativamente ai seguenti indirizzi:

<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

o tramite il portale del Gestore, nella scheda di dettaglio del lotto di interesse, successivamente il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato e trasmesso all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dasia@giustizia.it

Ai sensi dell'art. 12 e 13 D.M. 32/2015 ogni offerente, esclusi il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, dovrà depositare entro le ore 12 del giorno, non festivo, precedente quello dell'asta una dichiarazione in regola con il bollo contenente:

- a) dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'Ufficio Giudiziale presso il quale pende la procedura esecutiva;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura esecutiva;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è presentata;
- e) la descrizione del bene;
- f) il nome del Professionista Delegato;
- g) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione
- l) la data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.N. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento

Qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato Italiano e non risulti attribuito il codice fiscale, dovrà essere indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o in mancanza un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso dovrà essere anteposto il codice del Paese

assegnante in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166.1 alphe-2code dell'International Organization for Standardization.

Si precisa che in caso di offerente con modalità telematica l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'ultimo comma dell'art. 579 c.p.c.

Nell'ipotesi in cui l'offerta è formulata da più persone bisognerà allegare, anche in copia per immagine, la procura redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M.32/2015 e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'art. 2 comma 1 lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del comma precedente.

I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti sono cifrati mediante il software.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge.

Se l'offerta viene nell'interesse di un minore, la stessa dovrà essere dai genitori a ciò debitamente e previamente autorizzati dal Giudice Tutelare.

L'offerente potrà avvalersi, per l'invio telematico dell'offerta, dell'ausilio di un presentatore.

Ai sensi dell'art. 15 D.M. Giustizia n. 32/2015, nei casi programmati e comunicati dal Ministero al Gestore della vendita telematica, di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia, ne sarà data notizia sui siti del Gestore della vendita e sui siti internet sui quali sarà eseguita la pubblicità di cui all'art 490 cpc.

In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta di acquisto o la domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico, mediante deposito diretto nelle forme tradizionali, presso lo studio del Professionista Delegato, sito in Rogliano (Cs) via San Domenico nn. 7/9, con le modalità indicate o a mezzo telefax al recapito del tribunale di Cosenza.

In caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui

viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Chi intende partecipare alle vendite con modalità telematica dovrà fornire al professionista delegato la prova dell'avvenuto versamento tramite bonifico bancario su c/c intestato al Gestore Edicom Finance S.r.l. (C/O Banca Sella) della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione.

A tal proposito si riportano di seguito le coordinate IBAN del c/c su cui versare la cauzione che è quello fornito dal Gestore delle Vendite Telematiche, IBAN: IT02A0326812000052914015770, causale "Cauzione", per motivi di riservatezza il bonifico non dovrà riportare altri elementi identificativi.

Si precisa che il bonifico, del quale dovrà essere data prova al Professionista Delegato, allegando alla dichiarazione copia contabile del versamento, dovrà essere eseguito a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile della somma versata ai fini della determinazione dell'ammissibilità dell'offerta, con la conseguenza che, qualora nel giorno indicato e nell'ora fissati per la verifica dell'ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito l'offerta sarà considerata inammissibile. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio "giustizia" le offerte potranno essere fatte pervenire presso l'Ufficio Giudiziario dinanzi al quale pende la procedura esecutiva anche mediante deposito in cancelleria nelle forme tradizionali.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ANALOGICHE (IN BUSTA CHIUSA)

Ogni offerente, esclusi il debitore ed i soggetti non ammessi alla vendita, che intenda partecipare alle vendite in forma analogica dovrà, entro le ore 12 del giorno non festivo precedente quello dell'asta, depositare presso lo studio del sottoscritto professionista in Rogliano (CS) alla via San Domenico nn. 7/9, una offerta di partecipazione in regola con il bollo in busta chiusa.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla stessa.

La busta dovrà contenere:

a) **se persona fisica:** il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale o la partitaiva, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diversi da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere

indicati anche i dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori a ciò formalmente autorizzati da giudice tutelare;

se persona giuridica o società: la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, fotocopia documento di d'identità in corso di validità del/dei rappresentante/i legale

b) i dati identificativi e la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta

c) il prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, purché nei limiti del quarto (ciò a pena di inefficacia);

d) il termine per il relativo pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (nè inferiore al termine minimo di 90 giorni)

e) espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima

All'offerta dovranno essere, altresì, allegati nella busta i seguenti documenti:

- **se persona fisica:** fotocopia documento in corso di validità, codice fiscale
- **se persona giuridica o società:** certificato del Registro delle Imprese o del Registro delle Persone Giuridiche, attestante la vigenza dell' Ente ed i poteri di rappresentanza, nonché il numero di partita IVA
- assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato per un importo, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto di acquisto
- eventuale recapito telefonico ove ricevere comunicazioni

INDICAZIONI OPERATIVE

La perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e nell'area dedicata alle vendite giudiziarie del Tribunale di Cosenza nel sito www.tribunale.cosenza.giustizia.it.

Avuto riguardo sia alle offerte telematiche che a quelle analogiche, si precisa che:

- ai sensi dell'art 571 comma 3 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, l'immobile verrà assegnato anche in caso di assenza durante le operazioni di vendita;
- non verranno prese in considerazione offerte al rialzo pervenute dopo la conclusione della gara;
- al momento dell'offerta l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale titolare della procedura stessa, in mancanza le comunicazioni avverranno presso la Cancelleria ex art 174 disp. att. C.p.c;
- tutte le attività che a norma Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione ovvero a cura della Cancelleria o del Giudice dell'esecuzione sono eseguite dal Professionista Delegato presso la sala sita al piano VI dell'edificio del Giudice di Pace di Cosenza sito alla via Antonio Guarasci del

Comune di Cosenza;

- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti ex D.M. 227/2015 al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e collatura del Decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Quest'ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà, tempestivamente, comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione.

Le somme a qualsiasi titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori, delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo;

- in caso di intervento di procuratore legale che presti offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà entro tre giorni dall'aggiudicazione dichiarare al professionista delegato il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione (cui la circostanza sarà relazionata dal Professionista Delegato che rimetterà, altresì, gli atti) emanerà i provvedimenti di cui all'art. 587 C.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione);
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere i dovuti accertamenti ipo-catastali

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le domande di partecipazione alla vendita sincrona mista saranno aperte, alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente, dal Professionista Delegato ed esaminate unitamente a quelle analogiche nel giorno e, nel luogo e nell'ora indicati per la vendita.

Le buste presentate per l'offerta analogica saranno aperte, alla presenza degli offerenti, dal Professionista Delegato che ne controllerà la regolarità e che, onde permetterne la conoscenza agli utenti connessi telematicamente, ne curerà l'immediato inserimento nella piattaforma del Gestore.

Le buste presentate telematicamente saranno aperte, al fine di permetterne la visione e la conoscenza agli utenti connessi ed a quelli presenti personalmente nella sala della vendita, attraverso la piattaforma del Gestore.

Coloro che presenteranno offerta in via analogica, per poter partecipare alla gara, dovranno recarsi il giorno, nell'ora indicata presso la sala della vendita sita al VI piano del Palazzo del Giudice Pace di Cosenza. Chi avesse optato per l'offerta telematica potrà partecipare alla vendita ovunque si

trovi purchè munito di credenziali di accesso al portale, inviate via e-mail dal Gestore delle Vendite almeno trenta minuti prima delle operazioni di vendita e di connessione internet per validare i rilanci e le offerte

Saranno dichiarate inammissibili :

- a) le offerte criptate ed analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente quello dell'asta;
- b) le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. salvo quanto al sopraspacificato;
- c) le offerte criptate o analogiche non accompagnate da ricevuta di cauzione prestata;
- d) laddove prevista il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, sarà senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta fosse inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e de

gli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo consentito, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci dovranno essere effettuati. Se la gara non potesse avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato disporrà la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene sarà senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che sia rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Su istanza, che può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto, di tutti i debitori muniti di titolo esecutivo e sentito il debitore il G. E., ex art. 624 bis c.p.c., può sospendere il processo fino a ventiquattro mesi.

Qualora non sia stata proposta istanza di sospensione o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 disp. Att. c.p.c. il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso del creditore precedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso e non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche.

Agli offerenti non risultati aggiudicatari la caparra verrà restituita detratte solo le spese vive per il

bonifico o per l'emissione dell'assegno circolare di restituzione.

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario non oltre l'udienza ex art 569 c.p.c., che avrà provveduto a precisare il credito con nota riepilogativa entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, che sia stata ammessa dal Giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, il delegato specificherà all'aggiudicatario, entro i termini di cui all'ordinanza di vendita, l'importo da versare per il saldo del prezzo ed, approssimativamente, le somme necessarie per le spese dell'attività del professionista che il d.m. 227/2015 pone a carico dello stesso, per gli oneri tributari e per l'eventuale definitiva liberazione del bene indicando quale parte del residuo 'prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le relative modalità.

La quietanza rilasciata dall'istituto di credito dovrà essere depositata in originale presso lo studio del professionista delegato entro 10 giorni dall'avvenuto pagamento.

In caso di mancato versamento, nei termini, della somma dovuta il G.E. dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione incamerando la cauzione versata.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Ai sensi dell'art 490 c.p.c. della vendita sarà data pubblica notizia mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c.;
- diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati; pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale; invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target, , ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito; il network Aste.click per la pubblicazione su www.immobiliare.it e sui principali siti internet immobiliari privati oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it. Ciò sulla base di convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza.

Si ricorda, a tal proposito, che il pacchetto di pubblicità concordato come modalità standard di pubblicità include i seguenti canali pubblicitari:

- Pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito www.asteannunci.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia .
- Pubblicazione sui siti del network Edicom www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it iscritti nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11 e PDG del 08/07/13 ed interoperabili con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia.

- Pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE – applicazione Android e IOS (iphone–ipad–ipod touch,) con sistema di geo localizzazione.
- Pubblicazione delle schede con riepilogo dei beni in vendita e relative foto nella rubrica alle vendite giudiziarie del Tribunale di Cosenza sulla web TV www.canaleaste.it iscritta nell'elenco ministeriale con PDG del 12/03/12 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia .
- Pubblicazione sulla Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale – sezione dedicata al Tribunale di Cosenza, distribuita in abbonamento e presso le migliori edicole a livello nazionale, nonché spedita in abbonamento, per un totale di 250 mila copie mensili.
- Postal target indicizzato (invio di 300 missive nelle vicinanze dell'immobile staggito).
- Sistema Aste.click – pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. casa.it – subito.it - attico.it – idealista.it – bakeca.it – secondamano.it – e- bay annunci) + 30 portali gratuiti collegati, con un bacino di oltre 12.000.000 di utenti.
- Pubblicazione su immobiliare.it
- Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

RICHIESTE DI VISITA DELL'IMMOBILE

Ai sensi dell'art 560 c.p.c., le richieste di visita dovranno essere, obbligatoriamente, trasmesse tramite il portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile". Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di visitare l'immobile in vendita entro 15 giorni dalla richiesta.

Ai sensi dell'articolo 20, comma 1, D.M. Giustizia n. 32/2015 le richieste per essere autorizzati, dal Professionista Delegato, ad assistere telematicamente alle operazioni di vendita come "mero spettatore" dovranno essere inoltrate entro il termine per la presentazione delle offerte, tramite l'apposita funzione presente sul sito del Gestore www.garavirtuale.it .

Lo spettatore riceverà conferma a mezzo e.mail e potrà accedere al portale tramite le credenziali all'uopo fornite dal Gestore.

Per quanto non espressamente previsto si rinvia al regolamento ed alle condizioni generali di vendita indicate sul portale del Gestore www.garavirtuale.it nonché alle norme di legge.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Delegato alla vendita Avvocato Paola Dursi :

- Tel.0984 1656054;
- cellulare 3288923671,
- e.mail avvocatodursi@libero.it;
- pec: avv.paoladursi@pec.giuffre.it

e dal gestore delle vendite telematiche Edicom Finance srl con sito internet www.garavirtuale.it, presente con un suo incaricato all'interno della cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale

di Cosenza.

Rogliano (CS) li 17/01/2025

Il Professionista Delegato e Custode

Avv. Paola Dursi